

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 avril 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Courbat et M. Oulevey, juges  
Greffière : Mme Bannenber

\*\*\*\*\*

**Art. 257f al. 3, 271 al. 1, 271a al. 1 let. a et 272a al. 1 let. b CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le jugement rendu le 11 novembre 2022 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.M.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 11 novembre 2022, dont les motifs ont été notifiés le 1<sup>er</sup> février 2023 aux parties, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que la résiliation de bail signifiée le 27 janvier 2022 pour le 31 mai 2022 par A.M. \_\_\_\_\_ à O. \_\_\_\_\_, relative au studio situé au rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble sis [...], était valable (I), a dit qu'aucune prolongation de bail n'était accordée à O. \_\_\_\_\_ (II) et a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens, sous réserve de l'indemnité de Me Guillaume Vionnet, qui serait arrêtée par décision séparée (III).

En droit, saisi d'une demande en annulation de la résiliation ordinaire d'un bail, subsidiairement en prolongation de celui-ci, le tribunal a en substance considéré que le motif de congé invoqué par la bailleuse A.M. \_\_\_\_\_ reposait sur des faits établis de comportements du locataire O. \_\_\_\_\_ incompatibles avec les égards dus entre locataires d'un même immeuble, de sorte que la résiliation n'était pas abusive.

**B. a)** Par acte du 3 mars 2023, O. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la résiliation de bail litigieuse soit annulée. A titre subsidiaire, il a conclu à la réforme du jugement, en ce sens qu'une prolongation de quatre ans du contrat de bail conclu entre les parties et portant sur le logement situé dans l'immeuble sis [...], lui soit octroyée. Plus subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. Plus subsidiairement encore, il a conclu à ce qu'un délai de nonante jours dès l'entrée en force de l'arrêt à intervenir lui soit imparti pour quitter les locaux litigieux.

Par ordonnance du 16 août 2023, le juge délégué de la Cour de céans a accordé à l'appelant le bénéfice de l'assistance judiciaire avec

effet au 1<sup>er</sup> février 2023 dans la procédure d'appel, Me Guillaume Vionnet étant désigné en qualité de conseil d'office.

**b)** Au pied de sa réponse du 19 septembre 2023, A.M. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**c)** Par courrier du 22 mars 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Par contrat du 26 mai 2018, l'intimée a remis à bail à l'appelant un studio situé au rez inférieur de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel de 990 fr., charges comprises. Ce contrat, d'une durée initiale courant du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 31 mai 2019, prévoyait une reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation signifiée au moins trois mois avant l'échéance.

**2. a)** Le dimanche 24 mars 2019, vers 13 h 40, et le samedi 6 avril 2019, vers 18 h 00, l'appelant a appelé la police au motif que ses voisins, N. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, faisaient beaucoup de bruit, notamment en mettant de la musique trop forte, tout en précisant que les susnommés étaient de nationalité portugaise. Une fois arrivées sur place, les forces de l'ordre n'ont constaté aucune nuisance. Dans son journal d'intervention, celles-ci ont indiqué que l'appelant avait tenu des propos indécents envers ses voisins, qui laissaient entendre qu'il supportait difficilement les communautés étrangères. Les agents de police ont suggéré à l'appelant d'entamer une discussion avec ses voisins, ce que l'intéressé a refusé, faisant valoir qu'il avait déjà contacté la propriétaire.

Le dimanche 23 juin 2019, vers 17 h 05, l'appelant a signalé à la police que les voisins précités - au sujet desquels il a une fois encore précisé qu'ils étaient de nationalité portugaise - auraient fait une fête dans leur jardin et l'auraient insulté. Rien de particulier n'a été constaté par les agents dépêchés sur place.

**b)** En janvier 2020, [...], locataire du local commercial situé au-dessus de l'appartement de l'appelant, dans lequel elle exploitait un magasin de produits portugais, a écrit à l'intimée en lui faisant savoir qu'elle entendait tout vendre, partir et lui rendre sa clé en raison de l'appelant.

Le jeudi 5 mars 2020, vers 00 h 15, l'appelant a contacté la police en se plaignant du bruit excessif se dégageant de la boutique. Aucune nuisance n'a été constatée par la police.

**c)** Le 18 mai 2020, Q.\_\_\_\_\_, nouvelle locataire du local commercial susmentionné, a conclu un contrat de bail à loyer avec l'intimée, portant sur l'exploitation d'un magasin de produits alimentaires, de boissons et d'articles de diverses natures. Entendue en qualité de témoin, la susnommée a déclaré que la précédente locataire dudit local, [...], soit sa cousine, lui avait remis son commerce et avait quitté la Suisse en lui expliquant que l'appelant l'aurait insultée et menacée à plusieurs reprises et qu'elle n'aurait pas eu le projet d'interrompre son activité et de partir pour le Portugal sans les problèmes rencontrés avec l'appelant.

**3. a)** Par courrier électronique du 3 août 2020, l'intimée a interpellé l'appelant sur le fait qu'il avait causé de nombreux problèmes de voisinage, en claquant violemment les portes de son appartement, en tapant aux portes de ses voisins et en hurlant sur ceux-ci en espagnol. Elle l'a informé du fait que ces comportements avaient eu pour conséquence de faire fuir des clients du magasin tenu par Q.\_\_\_\_\_ et l'a prié de se conformer aux règles de bon voisinage.

**b)** Le même jour, l'intimée a adressé un courrier électronique à la police en faisant état des agissements précités. Elle a également indiqué ce qui suit :

« [...] Cet individu est connu de votre autorité. Moi-même, ma locataire ou mon mari vous ont [*sic*] déjà approché à plusieurs reprises concernant son comportement. Cela devient insupportable et je crains de perdre mon locataire actuel du dessus.  
Que peut-on faire ? Que pouvez-vous faire ? [...] »

**c)** Le 5 août 2020, l'intimée a adressé à l'appelant un courrier recommandé intitulé « *mise en demeure et rappel de vos obligations en tant que locataire* », indiquant notamment ce qui suit :

« [...] Les locataires de l'immeuble voisin ainsi que les locataires successifs du commerce situé au-dessus se sont plaints maintes fois auprès de moi ou de mon mari de votre comportement et de votre non-respect du voisinage. Les nuisances soulevées sont les suivantes :

- Injures à répétition, agressions verbales, hurlements.
- Bruits en claquant fortement et plusieurs fois les portes ou en frappant à leur porte.
- Arrachage d'un tuyau de climatisation.

Nous sommes intervenus, mon mari ou moi, à plusieurs reprises auprès de vous afin de vous demander de cesser vos agissements. Entre-autres, ceux-ci font fuir les clients de leur commerce. [...] »

L'intimée a en outre rappelé l'appelant à son devoir de diligence à l'égard de ses voisins en vertu de l'art. 257f al. 2 CO et l'a mis en demeure de cesser immédiatement tout agissement contraire à ses obligations contractuelles, tout en l'informant de son intention de résilier le contrat de bail en cas de réitération.

**4.** **a)** A de multiples reprises, soit le samedi 21 novembre 2020 vers 2 h 05, le samedi 28 novembre 2020 vers 2 h 40, le samedi 12 décembre 2020 vers 2 h 00, le jeudi 24 décembre 2020 vers 3 h 25, le lendemain vers 8 h 00 et le jeudi 31 décembre 2020 vers 3 h 55, l'appelant a appelé la police pour se plaindre de nuisances sonores

émanant du magasin tenu par Q.\_\_\_\_\_, en lien avec la livraison de la marchandise et des déplacements d'objets. Une fois sur place, les policiers n'ont jamais constaté aucun bruit. Parfois présente sur les lieux, Q.\_\_\_\_\_ leur a indiqué avoir réceptionné de la marchandise pour son commerce.

Aux débats, la susnommée a expliqué qu'au début de son activité, elle recevait des livraisons de fruits aux alentours de minuit, une fois par semaine, et qu'elle avait ensuite interrompu ces livraisons dès le mois de janvier 2022, en raison du comportement de l'appelant, les livraisons nocturnes n'étant appelées à se reproduire que les 24 et 31 décembre, en raison des fêtes de fin d'année. Elle a précisé que le seul fait d'imaginer qu'elle pouvait se retrouver en face de l'appelant la mettait dans un état d'anxiété et qu'elle était dès lors stressée, lors de la réception des livraisons, à l'idée qu'il puisse être présent. Elle a ajouté qu'il n'y avait pas eu de livraisons durant la nuit autres que celles des fruits et qu'elle s'était toujours limitée à déposer les produits dans le magasin au moment de leur réception, pour les ranger en cours de journée. L'appelant a déclaré quant à lui que l'exploitante du magasin continuait de recevoir régulièrement des livraisons de produits laitiers et de boulangerie entre 4 h 00 et 5 h 00 du matin, en particulier le dimanche.

Sur la base de ces déclarations, il est constant que l'exploitante du magasin de produits portugais a persisté pendant un peu plus d'une année, soit de décembre 2020 à janvier 2022, à recevoir des livraisons une fois par semaine vers minuit, et ainsi à occasionner de nuit au voisinage les nuisances sonores inhérentes à ce genre d'opérations, malgré les protestations de l'appelant, qui, parmi les habitants de l'immeuble, était le plus exposé au bruit de ces livraisons. En outre, s'il n'est certes pas établi que l'exploitante restait au magasin un moment après la livraison pour ranger la marchandise, on ne saurait non plus l'exclure, malgré ses dénégations, dès lors que la police l'a trouvée plusieurs fois sur les lieux entre 2 h 00 et 4 h 00 du matin, une fois la livraison terminée.

**b)** Par courrier du 12 février 2021, Q.\_\_\_\_\_ a informé l'intimée que la situation avec l'appelant s'était aggravée, qu'il l'avait insultée, la traitant notamment de « folle » et proférant des injures racistes, et qu'il l'avait photographiée à plusieurs reprises alors qu'elle réceptionnait des livraisons devant son magasin. Elle a en outre indiqué se sentir menacée par l'appelant, poursuivie par celui-ci et vivre dans une peur constante en raison des agissements précités.

Par courriel du 10 mars 2021, l'intimée a transmis le courrier précité à l'adj. [...] de la police cantonale, qui lui a conseillé de déposer plainte et de résilier le contrat de bail qui la liait à l'appelant.

**c)** Par courrier du 5 juillet 2021, Q.\_\_\_\_\_ a informé l'intimée que l'appelant avait, le 24 mai 2021, photographié des clients de son magasin et qu'il avait proféré, les week-ends des 26 et 27 juin et des 3 et 4 juillet 2021, des menaces à l'encontre d'un de ses fournisseurs.

**5.** Le 24 juillet 2021, l'intimée a adressé une nouvelle lettre de mise en demeure à l'appelant, dont la teneur était identique au courrier du 5 août 2020, à l'exception des nuisances qui lui était reprochées, soit :

- « [...] »
- Injures à répétition, agressions verbales, hurlements.
  - Insultes à caractère raciste.
  - Bruits en claquant fortement et plusieurs fois les portes ou en frappant à leur porte.
  - Prise de photos illicites de la gérante du magasin et de ses clients.
  - Intimidation par votre présence extérieure agressive lors de livraisons. [...] »

Par courrier électronique du même jour, l'intimée a informé le Sgt [...] de la police cantonale des derniers événements intervenus en lien avec l'appelant. Après lui avoir proposé, dans un courriel du 26 juillet 2021, la tenue d'une séance de conciliation entre les parties au poste de gendarmerie d'[...], l'agent précité a finalement indiqué à l'intimée, par courriel du 1<sup>er</sup> août 2021, que « *la gendarmerie n'a[vait] pas pour vocation de faire des conciliations alibis qui n'[avaient] aucune chance d'aboutir* ».

**6. a)** Le dimanche 15 août 2021, vers 20 h 35, l'appelant a contacté la police pour se plaindre du fait que ses voisins N.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ faisaient beaucoup de bruit en se disputant. Sur place, la police n'a constaté aucun bruit. Les agents ont vainement tenté de contacter l'appelant, tant en sonnant à sa porte qu'en lui téléphonant.

**b)** A plusieurs reprises, soit le vendredi 20 août 2021 vers 19 h 50, le vendredi 27 août 2021 vers 20 h 30, le jeudi 23 décembre 2021 vers 17 h 44, le lendemain vers 01 h 05 et le surlendemain vers 11 h 15, l'appelant s'est plaint auprès de la police de prétendus bruits excessifs provenant du magasin de Q.\_\_\_\_\_. Sur place, les forces de l'ordre n'ont jamais rien constaté de particulier. Les agents ont précisé, dans le journal des événements, que l'appelant semblait « perturbé » lors de son intervention du 27 août 2021, l'intéressé ayant expliqué aux policiers que ses ancêtres étaient châtelards, qu'il se trouvait lui-même sur ses terres et que, de ce fait, il trouvait très malvenu qu'on puisse lui dire d'en partir comme l'avait fait un agent avec qui il a par la suite refusé de discuter.

**c)** Par courriel du 27 décembre 2021, Q.\_\_\_\_\_ a indiqué à l'intimée que le 23 décembre 2021, l'appelant avait proféré des menaces de mort et des injures racistes à son encontre. Elle a précisé ce qui suit s'agissant de ses craintes liées au comportement de l'appelant :

« [...] avec toutes les menaces de mort que j'ai reçues, j'ai peur d'être dans le magasin, d'aller au sous-sol, d'aller aux toilettes et d'aller à la poste. Les menaces de mort et le racisme, que ce soit parce que je suis portugaise ou parce que je suis une femme, deviennent une habitude et j'ai très PEUR de toute cette situation, car je n'ai jamais craint pour mon intégrité physique de ma vie, même parce que j'ai été très bien reçu ici en Suisse par tous les suisses non seulement pour les clients suisses qui viennent dans mon magasin, mais pour tout le monde que je contacte soit à la déchetterie, dans la commune où j'ai été très bien reçu, soit même par mes voisins de ma maison à [...]. Cette insécurité, cette peur que je ressens à chaque fois que je suis seul, à chaque fois que je dois aller au sous-sol, à chaque fois que je dois aller aux toilettes, à chaque fois que je sais qu'un fournisseur arrive, cela devient de plus en plus insoutenable. Avec toutes les plaintes que tous les voisins vous transmettent, avec les incidents qui se sont produits ici dans le

magasin, je vous demande de me dire ce que je peux faire d'autre pour ne pas vivre comme ça.

Dites-moi, même si je dois recourir à une Institution contre le racisme ou contre les violences faites aux femmes, en ce moment je suis pour tout. J'ai peur, et ce que fait votre locataire en ce moment vous fait craindre pour ma vie et celle de mes frères. Je crains le jour où il passera des agressions verbales aux agressions physiques.

J'apprécierais une réponse dans les plus brefs délais car je veux savoir quoi faire. »

**d)** Aux débats, Q.\_\_\_\_\_, entendue en qualité de témoin, a déclaré dans un premier temps que l'appelant ne lui faisait pas peur, mais que c'était très désagréable pour elle de se faire menacer et insulter. Elle a toutefois ajouté ensuite que le seul fait de savoir qu'elle allait se retrouver quelque part avec l'appelant la rendait anxieuse, précisant qu'elle évitait d'utiliser les toilettes louées avec le magasin, parce qu'elles se trouvent sur le même palier que le studio de l'appelant. Sous réserve de cette variation, l'exploitante du magasin est demeurée constante et cohérente dans ses déclarations, tant dans les lettres ou courriels qu'elle a adressés à l'intimée, que lors de son audition en qualité de témoin par le tribunal. Ses déclarations emportent la conviction de la Cour de céans sur le fait que l'appelant adopte une attitude très agressive lorsqu'il estime avoir des reproches à faire à l'intimée et que, pour cette raison, celle-ci ressent de l'appréhension à l'idée de le croiser et évite de le faire. Les remarques que les agents de la police qui ont eu affaire à l'appelant ont estimé utile d'inscrire au journal des événements de police démontrent que le comportement de l'intéressé dépasse nettement les bornes de ce qui est généralement toléré et que l'appréhension de l'exploitante du magasin n'est pas due à une hypersensibilité de sa part.

**7. a)** Par formule officielle du 27 janvier 2022, l'intimée a résilié le contrat de bail de l'appelant pour l'échéance ordinaire du 31 mai 2022.

**b)** Par courrier du 2 février 2022 adressé à l'intimée, l'appelant a requis la motivation du congé.

Par envoi du 4 février 2022, l'intimée lui a répondu que malgré plusieurs protestations écrites de sa part, il avait persisté à enfreindre son devoir de diligence et à manquer d'égards envers ses voisins.

**8. a)** Le 28 février 2022, l'appelant a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron d'une requête de conciliation dirigée contre l'intimée, tendant en substance au constat de la nullité, respectivement à l'annulation du congé du 27 janvier 2022, subsidiairement à la prolongation du contrat de bail, ainsi que l'élimination de défauts liés à des infiltrations d'eau et à des odeurs incommodantes et à l'allocation d'une réduction de loyer pour ceux-ci.

**b)** Le 17 juin 2022, l'appelant, au bénéfice d'une autorisation de procéder, a saisi le tribunal d'une demande dirigée contre l'intimée en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

**« Préalablement, à titre de mesure provisionnelle, respectivement à titre de mesure d'instruction**

- I. Déclarer la présente demande recevable.
- II. Prolonger le contrat de bail jusqu'à droit connu sur la procédure de contestation du congé et de demande de prolongation du contrat de bail.
- III. Dire et constater que le contrat de bail est prolongé jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation du congé et de demande de prolongation du contrat.

**Principalement**

- IV. Prononcer la nullité de, respectivement annuler, la résiliation intervenue le 27 janvier 2022 du contrat de bail conclu entre O.\_\_\_\_\_ et A.M.\_\_\_\_\_ et portant sur l'appartement sis dans l'immeuble situé [...].

**Subsidiairement à la conclusion IV ci-dessus :**

- V. Accorder à O.\_\_\_\_\_ une pleine et entière prolongation de quatre ans du contrat de bail conclu entre lui et A.M.\_\_\_\_\_ et portant sur l'appartement sis dans l'immeuble situé [...].

**En tout état**

VI. Condamner A.M. \_\_\_\_\_ à payer tous frais et dépens. »

**c)** Par décision du 21 juin 2022, la Présidente du tribunal a déclaré irrecevables les conclusions provisionnelles susmentionnées.

**d)** Dans sa réponse du 22 août 2022, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 17 juin 2022 et à la confirmation du congé signifié.

**e)** Le tribunal a tenu audience le 11 novembre 2022. Les témoins B.M. \_\_\_\_\_, époux de l'intimée, et Q. \_\_\_\_\_ y ont été entendus. Lors de cette audience, la témoin susnommée a transmis au tribunal un enregistrement audio effectué le 28 juillet 2020 au moyen de son téléphone portable. On y entend des cris inintelligibles en espagnol. Interpellé, l'appelant a confirmé être l'auteur de ces hurlements, mais a contesté les avoir adressés à la témoin.

Le tribunal a en outre rejeté sur le siège les réquisitions de preuves réitérées par l'appelant, tendant à l'audition d'un témoin, ainsi qu'à la mise en œuvre d'une expertise et d'une inspection locale. Le tribunal n'a pas non plus donné suite à sa requête de suspension de cause jusqu'à droit connu sur le sort d'une procédure parallèle introduite par l'appelant (référéncée [...], cf. ci-dessous).

**9. a)** Le 17 juin 2022, parallèlement à l'introduction de la présente cause, l'appelant a saisi les premiers juges d'une seconde demande, tendant principalement à la condamnation de l'intimée à effectuer des travaux d'élimination de défauts liés à des infiltrations d'eau et à des odeurs incommodantes, ainsi qu'à l'allocation d'une réduction de loyer pour ceux-ci (cause référéncée [...]).

**b)** Auparavant, soit le 3 août 2020, l'intimée avait adressé un courriel à l'appelant, dans lequel elle faisait notamment état d'un dégât d'eau en ces termes :

« [...] Dégât d'eau du mercredi 29 juillet : ce problème de débordement du lavabo du local au-dessus peut subvenir dans beaucoup de situation et ne nécessite pas d'agresser mon locataire fautif du dessus. Dès votre appel, nous avons géré cela correctement bien que nous étions en vacances. Nous avons appelé le locataire du dessus pour connaître les faits. Celui-ci nous a confirmé que tout était réparé et qu'il n'y avait plus de fuite. Le dégoulinement de l'eau chez vous s'arrêtait gentiment, ce que vous avez confirmé le lendemain. A notre retour de vacances, comme convenu, mon mari a passé vers vous pour constater les dégâts. Il a notamment vu qu'il n'y avait plus d'égouttement. Il a constaté quelques traces sur la peinture et l'écaillage d'un peu de crépi. Nous allons faire intervenir une entreprise pour refaire la peinture mais après un laps de temps permettant le séchage des plafonds et murs. Nous vous conseillons de bien aérer votre appartement régulièrement pour que ces plafonds et murs puissent bien sécher. Les frais occasionnés sont bien entendus à la charge du locataire du dessus. [...] »

## **En droit :**

### **1.**

#### **1.1**

**1.1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En droit du bail, lorsque le litige porte sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ; en principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée, si la

décision attaquée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC *a contrario*).

**1.1.2** Selon l'art. 311 al. 1 *in initio* CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément

désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2). La procédure d'appel selon le CPC n'a pas pour fonction de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé de la décision attaquée sur la base des griefs des parties.

**1.2** En l'espèce, dans la partie IV de son acte d'appel (pp. 5 à 17), l'appelant introduit huitante et un allégués avec offres de preuve. Parmi ces allégués, seuls seront examinés (*infra*) ceux qui sont reliés, de manière claire et nette, à un grief dirigé contre la décision attaquée ; les autres, faute de satisfaire aux exigences de motivation qui découlent de l'art. 311 CPC, sont irrecevables.

Sous cette réserve, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse s'élève à 35'640 fr. (990 fr. x 12 x 3), l'appel est recevable. La réponse de l'intimée, déposée en temps utile et dans les formes prescrites par la loi, est recevable.

**2.** L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à

des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

### **3.**

**3.1** Contre les constatations de fait du jugement, l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir omis de constater les injures qu'il reproche à la gérante du magasin portugais d'avoir proférées contre lui, les photographies qu'il lui reproche d'avoir prises de lui sans son consentement et les nuisances sonores qu'il lui reproche d'avoir causées, alors que ces faits seraient établis par la pièce n° 152 produite en première instance, soit les extraits du journal des événements de police relatifs à toutes les interventions de la Police cantonale qui ont concerné l'appelant depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018, extraits qui comprennent notamment les diverses mains-courantes déposées par celui-ci. L'appelant fait aussi grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu les diverses nuisances sonores et olfactives causées par les locataires [...] et [...], qui avaient motivé quelques-uns de ses appels à la police et qui seraient également établies par la pièce susmentionnée. L'appelant fait également grief au tribunal d'avoir refusé de l'entendre en qualité de partie (art. 191 CPC) sur ces faits, alors qu'il a entendu la gérante du magasin portugais en qualité de témoin. Enfin, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir retenu que son comportement faisait craindre pour sa vie à l'exploitante du magasin précité, alors que celle-ci a déclaré qu'elle n'était pas effrayée par lui lors de son audition en qualité de témoin.

L'intimée conteste le bien-fondé de ces griefs en faisant valoir que les plaintes de l'appelant auprès de la police ont toutes été considérées par les agents qui les ont reçues comme manifestation infondées et chicanières.

**3.2** Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst. ; Schweizer, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd, Bâle 2019, n. 1 ad art. 152 CPC). Le droit à la preuve, découlant de l'art. 152 al. 1 CPC, n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte en temps utile selon les règles de la procédure (ATF 138 V 125 consid. 2.1 ; ATF 135 I 187 consid. 2.2 ; TF 8C\_558/2016 du 4 mai 2017 consid. 5.2 ; TF 4A\_381/2016 du 29 septembre 2016 consid. 3.1.2). Par moyens de preuve « adéquats », il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (Schweizer, *op. cit.*, n. 8 ad art. 152 CPC). Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

Le juge ne peut refuser une mesure probatoire que lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; ATF 133 III 295 consid. 7.1 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; ATF 114 II 289 consid. 2a). Le droit à la preuve ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 141 I 60 consid. 3.3 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; ATF 136 I 229 consid. 5.3 ; ATF 134 I 140 consid. 5.3) ou lorsque le moyen de preuve n'est d'emblée pas susceptible de prouver l'allégation (TF 5A\_645/2016 du 18 mai 2017 consid. 3.2.1).

**3.3** Dans le cas présent, les premiers juges pouvaient considérer l'audition de l'appelant comme d'emblée insuffisante pour établir les injures que la gérante du magasin de produits portugais auraient

proférées contre lui, les photographies de l'appelant qu'elle aurait prises sans son consentement ou les nuisances olfactives et sonores que les autres locataires auraient causées, dès lors que le dossier ne contient aucun autre élément susceptible de corroborer les éventuelles déclarations de l'appelant en ce sens. En effet, de manière générale, la déposition de partie n'a, en raison de la partialité de son auteur, qu'une faible force probante et doit être corroborée par un autre moyen de preuve (CACI 31 mars 2017/133 consid. 3.2.3). Il s'ensuit que dans la mesure où il a pour objet le refus des premiers juges d'entendre l'appelant en application de l'art. 191 CPC, le grief est infondé.

Pour le surplus, le journal des événements de police invoqué par l'appelant prouve l'existence des nombreux appels téléphoniques que l'intéressé a passés à la police pour se plaindre du comportement de ses voisins, mais non le bien-fondé de ses plaintes. En effet, la police n'a jamais constaté les nuisances sonores ou olfactives dénoncées par l'appelant. Ne sont pas davantage établies les injures et les photographies illicites alléguées par l'appelant, sous réserve d'une photographie que l'exploitante du magasin de produits portugais a admis avoir prise de lui le 21 novembre 2021 après que l'appelant l'eut prise en photo sans son consentement. Ainsi, le grief est également infondé dans la mesure où il reproche aux premiers juges d'avoir mal apprécié la pièce n° 152. Quant aux déclarations faites à l'audience du tribunal par l'exploitante du magasin de produits portugais au sujet de sa crainte de rencontrer l'appelant, elles ont été reprises dans l'état de fait et emportent la conviction de la Cour de céans. En réalité, pour s'en tenir à ceux que l'appelant invoque dans son grief, les faits établis avec certitude sont l'existence d'un conflit de voisinage persistant entre l'appelant et les autres locataires de l'immeuble, ainsi que l'existence, jusqu'en janvier 2022, de livraisons nocturnes au magasin de produits portugais, à raison d'une livraison par semaine, vers minuit. Mais sont aussi constants l'outrance et la xénophobie des propos tenus par l'appelant à la police sur ses voisins et le refus de l'intéressé d'entamer tout dialogue avec eux, ainsi que l'agressivité de ses réactions à l'égard de la gérante du magasin en question, qui lui ont fait ressentir de l'appréhension à l'idée de le

croiser. Le tapage que les voisins de l'appelant auraient fait à plusieurs reprises, notamment lors de disputes conjugales, et les nuisances olfactives qu'ils auraient occasionnées ne sont pas établis, ni toutefois entièrement exclus. Mal fondé, le moyen est rejeté.

#### **4.**

**4.1** L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271a al. 1 let. a CO en refusant d'annuler la résiliation de son bail. Il soutient qu'il n'a fait, par le comportement que l'intimée lui a reproché d'avoir tenu et en raison duquel elle lui a donné son congé, qu'exercer de bonne foi des prétentions découlant du contrat de bail, en exigeant que cessent aussi bien les nuisances sonores et olfactives de ses voisins, que celles en rapport avec les défauts dans son studio. En outre, il argue que le congé ne répond à aucun motif objectif, sérieux et digne de protection, qu'il serait dès lors contraire aux règles de la bonne foi et, partant, qu'en refusant de l'annuler, les premiers juges auraient aussi violé l'art. 271 al. 1 CO.

**4.2** Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; TF 4A\_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.2 ; TF 4A\_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 ; TF 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.2 et les références citées, non publié *in* ATF 143 III 15). En vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (congé dit de représailles). Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Le degré de preuve requis de la relation de causalité est celle de la vraisemblance prépondérante (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 969).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de

l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (TF 4A\_69/2021, *loc. cit.* ; TF 4A\_113/2019, *loc. cit.*). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 ; sur les cas typiques d'abus de droit, cf. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; TF 4A\_293/2016, *loc. cit.*).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A\_69/2021, *loc. cit.* ; TF 4A\_293/2016, *loc. cit.*).

### **4.3**

**4.3.1** Les premiers juges ont considéré que l'intimée n'avait pas résilié le bail par représailles ensuite des plaintes que l'appelant avait émises pour des défauts de la chose louée liés à un dégât d'eau survenu au mois de juillet 2020, mais au contraire que le motif de résiliation invoqué par la bailleuse, à savoir le manque d'égards du locataire envers les autres locataires de l'immeuble, reposait sur des faits établis et incompatibles avec les égards dus entre locataires d'un même immeuble. Partant, la résiliation n'était pas abusive.

**4.3.2** En l'espèce, comme l'ont retenu les premiers juges, il n'existe aucun lien de causalité entre les demandes de travaux que l'appelant a formulées en juillet 2020, pour réparer le dégât d'eau subi dans son studio, et la résiliation de son bail. L'appelant n'a apporté la preuve d'aucun échange de correspondance ni d'aucune discussion entre parties à ce sujet, qui seraient intervenus depuis le courriel du 3 août 2020 - par lequel l'intimée l'a informé des réparations que l'entreprise mandatée à cet effet allait exécuter chez lui - jusqu'à la résiliation du bail. Cet incident avait toutes les apparences d'une affaire réglée, jusqu'à ce que l'appelant fasse valoir des prétentions en élimination de défauts dans la requête de conciliation qu'il a déposée pour contester le congé. En outre, l'appelant ne s'est jamais adressé à l'intimée pour qu'elle fasse cesser les prétendues nuisances causées par ses voisins : il n'a donc jamais exercé, à cette fin, des prétentions découlant du contrat de bail, lequel le lie à la seule intimée. Il s'ensuit que les conditions d'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO ne sont pas remplies et que la résiliation du bail ne saurait être qualifiée de congé de représailles.

Par ailleurs, l'appelant n'a pas établi, ni même rendu vraisemblable, que les motifs invoqués dans la lettre du 4 février 2022 ne correspondraient pas aux raisons qui ont véritablement déterminé l'intimée à résilier le bail. Ainsi, le congé litigieux a pour causes les menaces et les propos teintés de xénophobie que l'appelant persistait, malgré les rappels à l'ordre de la bailleuse des 5 août 2020 et 24 juillet 2021, à proférer contre l'exploitante du magasin de produits portugais. La résiliation répond dès lors à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Certes, l'appelant était très vraisemblablement fondé à se plaindre des nuisances occasionnées par les livraisons nocturnes hebdomadaires au magasin précité, hors des heures généralement admises par les règlements de police ; il est aussi possible - quoique non établi - qu'il ait été fondé à se plaindre parfois de quelques nuisances sonores ou olfactives causées par ses voisins. Mais, en tout état, l'appelant n'était pas autorisé à réagir en proférant des menaces graves, en tenant des propos injurieux et en adoptant une attitude si véhémente

que sa voisine ressent de l'anxiété à l'idée de le croiser. La bailleuse, tenue d'intervenir, pouvait dès lors résilier le bail de l'appelant sans commettre un abus de droit.

Il s'ensuit que les premiers juges n'ont pas violé les art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO en rejetant les conclusions de l'appelant tendant à l'annulation du congé. Sur ce point, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

## **5.**

**5.1** L'appelant fait encore grief aux premiers juges d'avoir appliqué à mauvais escient les art. 257f al. 3 et 272a al. 1 let. b CO, en refusant toute prolongation du bail au motif que le grave manque d'égards du locataire pour ses voisins, lequel avait donné lieu au congé, rendait la poursuite du contrat insupportable et aurait dès lors pu justifier une résiliation extraordinaire dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois. En effet, l'intimée aurait démontré, en donnant le congé pour le terme contractuel, que les faits reprochés au locataire n'étaient pas assez graves pour que la poursuite des rapports locatifs soit insupportable, d'une part, et la bailleuse n'aurait rien entrepris pour faire cesser les diverses nuisances que le locataire dit avoir lui-même subies de ses voisins, d'autre part. L'appelant soutient en outre que, dans sa situation de bénéficiaire de l'aide sociale, sans emploi ni permis de conduire, il lui sera particulièrement pénible de déménager et de s'éloigner du Centre Social Régional, dont les bureaux sont tout proches du studio que lui loue l'intimée. Il fait aussi valoir que le district d[...] est touché par la pénurie de logements et que, malgré ses recherches diverses et variées, il n'a pas encore trouvé de logement vacant correspondant au sien dans la commune d[...] ou dans la région. Il en conclut qu'une prolongation de quatre ans devrait lui être accordée en application de l'art. 272 CO.

L'intimée conteste ces griefs, arguant que les conditions d'application de l'art. 253f al. 3 et 4 CO étaient remplies et que, de toute manière, la résiliation ne cause pas de conséquences pénibles pour le

locataire au sens de l'art. 272 al. 1 CO, vu l'importance des défauts qui affecteraient son logement, selon ce qu'il a lui-même plaidé en première instance.

## **5.2**

**5.2.1** Selon l'art. 273 al. 5 CO, en cas de rejet d'une requête en annulation du congé introduite par le locataire, l'autorité examine d'office si le bail peut être prolongé. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO) et que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., Genève 2016, n. 2277 p. 309).

L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que la partie locataire ait été invitée en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 25 janvier 2023/29 consid. 4.2.1 et l'arrêt cité).

**5.2.2** Le locataire doit user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO), ce qui implique notamment qu'il ait des égards envers les voisins, c'est-à-dire envers les autres locataires de l'immeuble et envers les personnes vivant dans le voisinage au sens des 679 et 684 CC (Lachat et al., *op. cit.*, p. 62). Il est notamment tenu, par le contrat aussi, de s'abstenir d'injurier ses voisins (cf. Lachat et al., *ibid.*).

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin

d'un mois. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; TF 4A\_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1).

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (TF 4A\_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Le comportement du locataire (condition n° 1) doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; ATF 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1). L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur (condition n° 4) ; comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert encore un avertissement au locataire (condition n° 2), ainsi que la persistance de la violation du contrat par celui-ci (condition n° 3).

Parmi les manques d'égards susceptibles de justifier une résiliation anticipée du contrat en application de l'art. 257f al. 3 CO figurent notamment les dénonciations répétées et injustifiées des voisins,

adressées par le locataire à la police ou au bailleur (TF 4A\_173/2017 du 11 novembre 2017 consid. 3.1.2 et 4.4.1).

**5.2.3** En vertu de l'art. 272a al. 1 let. b CO, la prolongation est exclue lorsque le bailleur a résilié le bail, en raison de la violation grave par le locataire de son devoir de diligence aux conditions de l'art. 253f al. 3 et 4 CO. Cette exclusion vaut non seulement lorsque, en raison d'un manque d'égards grave du locataire envers ses voisins, le bailleur a résilié le bail de manière anticipée, mais aussi lorsque, pour le même motif, le bailleur a résilié le contrat pour le terme ordinaire (Lachat et al., *op. cit.*, p. 996).

### **5.3**

**5.3.1** Le tribunal a retenu, outre l'absence de caractère abusif du congé, que l'intimée, qui avait vainement mis par écrit l'appelant en demeure de cesser ses agissements, aurait même été en droit de résilier le bail en n'observant que le délai de trente jours pour la fin d'un mois prévu à l'art. 257f al. 3 CO et que, les conditions d'un congé extraordinaire étant ainsi remplies, il n'y avait pas lieu d'accorder une prolongation de bail au locataire, conformément à l'art. 272a al. 1 let. b CO.

**5.3.2** En l'espèce, l'intimée a adressé par deux fois des mises en demeure écrites à l'appelant pour lui enjoindre, sous menace expresse de résiliation du bail, de cesser les comportements suivants :

- injures à répétition, agressions verbales, hurlements ;
- insultes à caractère raciste ;
- bruits en claquant fortement et plusieurs fois ses portes ou en frappant aux portes des voisins ;
- prise de photos illicites de la gérante du magasin et de ses clients ;
- intimidation par sa présence extérieure agressive lors de livraisons.

Elle a motivé la résiliation du bail par la persistance de l'appelant à adopter ce genre de comportement, malgré ses mises en demeure.

Il sied de relever d'emblée que l'intimée n'a pas motivé le congé par les appels du locataire à la police. En outre, les premiers juges n'ont pas tenu pour établi – en tout cas pas clairement – que l'appelant aurait claqué fortement ses portes ou frappé sans raison aux portes de ses voisins, ni qu'il aurait persisté à le faire après les mises en demeure de la bailleuse. L'intimée ne soulevant pas, à ce sujet, de grief formellement motivé de constatation incomplète des faits, le motif de résiliation pris de ces claquements de portes ne saurait être tenu pour fondé. Quant à la présence extérieure de l'appelant lors des livraisons et aux photographies prises par lui à ces occasions, on ne saurait les qualifier de manque d'égards grave, susceptible de justifier une résiliation extraordinaire, lorsqu'on garde à l'esprit que ces livraisons intervenaient de nuit et qu'elles causaient vraisemblablement des nuisances dont l'appelant était en droit de demander la cessation.

Cependant, il n'en demeure pas moins que l'appelant a persisté, au mépris des mises en demeure de la bailleuse, à proférer contre l'exploitante du magasin de produits portugais, de manière véhémement et agressive, des propos injurieux et à connotation xénophobe, que ne justifiaient pas les nuisances des livraisons nocturnes et qui effrayaient leur destinataire au point qu'elle renonce à utiliser l'entier des locaux loués (notamment les toilettes) afin d'éviter de croiser l'appelant. Ce comportement est intolérable et constitue une violation grave des égards qu'un locataire doit à ses voisins, indépendamment du problème posé par les livraisons nocturnes au magasin de produits portugais. Un tel comportement est ainsi susceptible de justifier une résiliation extraordinaire et exclut, par conséquent, la prolongation du bail.

Il s'ensuit que sur ce point également, l'appel est mal fondé.

## **6.**

### **6.1** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'475 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront provisoirement mis à la charge de l'Etat pour l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 et 122 al. 1 let. b CPC).

L'appelant versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, qu'il convient d'arrêter, vu l'ampleur de la réponse, l'enjeu de la procédure et les questions qu'elle pose, à 1'500 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

**6.2** Le conseil d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'il y a consacré ; le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s'agissant d'un avocat breveté et de 110 fr. s'agissant d'un avocat-stagiaire (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

En l'espèce, le conseil d'office de l'appelant indique avoir consacré 67 heures et 39 minutes, dont 61 et 54 minutes accomplies par des avocats-stagiaires, au dossier. Ce total dépasse largement le nombre d'heures qui était nécessaire pour la défense des intérêts de l'appelant dans la procédure. Le décompte comprend manifestement une part importante de temps que les avocats-stagiaires ont consacrée à leur propre formation en droit du bail et qui n'a pas à être facturée au client. Compte tenu des questions posées par la procédure, de l'enjeu de celle-ci et du nombre d'écritures échangées, un total de 15 heures d'activité pour les stagiaires et de 5 heures et 45 minutes pour l'avocat - soit ce qu'il réclame - apparaît comme le maximum admissible. Il s'ensuit que

l'indemnité de Me Vionnet doit être fixée à 2'685 fr. ([15 x 110 fr.] + [5,75 x 180 fr.]) montant auquel s'ajoutent des débours forfaitaires de 53 fr. 70 (2 % de 2'685 fr. [art. 3bis al. 1 RAJ]) et la TVA à 7.7 % sur le tout par 210 fr. 90, portant l'indemnité totale à 2'949 fr. 60, arrondis à 2'950 francs.

**6.3** L'appelant remboursera les frais judiciaires de deuxième instance et l'indemnité allouée à son conseil d'office, provisoirement mis à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaires vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'475 fr. (mille quatre cent septante-cinq francs), sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat pour l'appelant O.\_\_\_\_\_.
- IV. L'indemnité de Me Guillaume Vionnet, conseil d'office de l'appelant O.\_\_\_\_\_, est arrêtée à 2'950 fr. (deux mille neuf cent cinquante francs), débours et TVA compris.
- V. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu au remboursement des frais judiciaires de deuxième instance et de l'indemnité allouée à son conseil d'office, provisoirement

laissés à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire.

**VI.** L'appelant O.\_\_\_\_\_ versera à l'intimée A.M.\_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**VII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 16 avril 2024, est notifié en expédition complète à :

- Me Guillaume Vionnet (pour O.\_\_\_\_\_),
- Me Frank Tièche (pour A.M.\_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du

travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :